

助成情報

マンション耐震化に向けた国の緊急支援事業創設

～H22年度補正予算で実現、耐震性に不安のあるマンションはぜひ検討を！～

国土交通省は平成22年度予算の成立を受け、11月29日に分譲マンションを含む耐震化が遅れている建築物に対し、耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を緊急に支援する制度を創設しました。なお、この支援は、既に地方公共団体で耐震診断・改修に対する補助制度がある場合とない場合で内容が大きく異なります。

1. 地方公共団体で耐震診断・改修に対する補助制度がある場合（金沢市）

<前提>

- ・国の補助を受けるためには、金沢市の補助を受けることが決まっている必要があります。

↳ 金沢市の補助に国の補助が上乗せとなります。

<対象となるマンション>

- ・金沢市が平成22年度に補助対象と認定した次の ~ の全てに当てはまるもの
昭和56年5月31日以前に建築され、又は工事に着手された建築物であること
住宅であること

建築構法が特殊なものでないこと（詳しくは<問い合わせ先>に確認して下さい。）

<補助対象>

- 耐震診断（金沢市のみ補助となります。）
- 耐震改修設計（金沢市のみ補助となります。）
- 耐震改修工事（金沢市補助に国の補助が上乗せされます。）

<問い合わせ先>

- ・詳細は 金沢市 建築指導課 建物安全対策室 電話 076-220-2327 まで

2. 地方公共団体で耐震診断・改修に対する補助制度がない場合（金沢市以外）

<前提>

- ・国から直接マンション所有者等に補助されます。

<問い合わせ先>

- ・詳細は 国土交通省住宅・建築物耐震化緊急支援事業実施支援室 <http://www.taishinka.shien.jp/> まで

書評

『団地の時代』

おすすめ度：★★★★☆

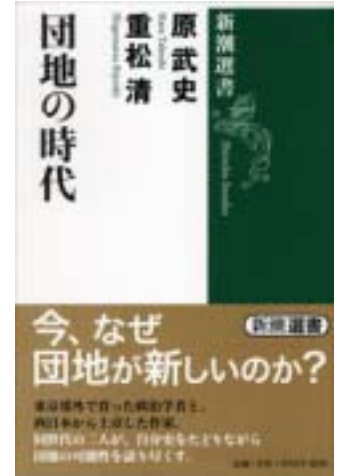
原 武史・重松 清著 / 新潮社（新潮選書）2010年5月発行 価格：¥1,260（税込）

私はこの書評欄を担当するにあたり、次のような本を取り上げたいと考えていました。組合運営やマンションに住むことに直接的に役に立つ、いわゆるハウツーものといわれるもの。マンションの特徴というべき「集まって住む」ことに関し、新たな考察やヒントを与えてくれそうなもの。これを読んだからといってマンションに住むということに役立つかどうかはわかりませんが、マンション等の集合住宅が登場する小説やエッセイ等。

今回紹介させて頂く本は、私の中ではに属するものなのですが、この分野は適当な本を探し出すことが難しく、またその本が持っているポテンシャルを正しく理解し、その内容をマンションに居住される皆様に魅力的に（もし可能ならば直接手にとって貰えるように）紹介することの難しさにも直面してしまいました。この本は読み物としてはおもしろいのですが、金沢及び近郊のマンションに居住されている皆様に役立つものとしてお勧めできるか問われると・・・、それでお勧め度も になってしまった次第です。

さて、この本は「定年ゴジラ」や「トワイライト」などニュータウンや団地を舞台にした小説を数多く書いている作家の重松清と、幼少年期を団地で過ごしその経験を「滝山コミュニン」に著した明治学院大学教授（政治学）の原武史の対談集。「団地」を軸に戦後日本の都市及びその周辺部の住宅環境について、彼らの経験や史資料を基に熱く語られています。当時の住環境や住生活を語るということは、当時の日本という国のありかたそのものを語るということ。集まって住むことや共同体としての意識の遍歴、自家用車に頼った立地と高齢化、大型スーパーや百貨店の突然の撤退に翻弄されるニュータウンの実態など興味は尽きません。

「団地」という形態を通して見えてくる、戦後日本がたどってきた「集まって住む」ということ。「団地妻」や「鉄ちゃん」も登場する熱くもユーモア溢れる対談集、重松清ファンは必読。（敬称略）



データ

データで見るマンションの現在

《第6回》管理組合役員就任への対応状況

本シリーズはマンションの現在をデータで見ることにより、マンションの実像に迫る企画です。

前回からマンション管理組合の活動に対する区分所有者の皆さんの参加の状況を見ています。今回は第2弾として管理組合の役員就任への対応状況のデータをご紹介します。

管理組合の役員のなり手不足は、多くのマンションで深刻だと言われています。特に、賃貸比率の高いところやリゾート地のマンションでは役員の固定化が進んでおり、特定の区分所有者に過重な負担がかかっています。

今回は、その当たりの事情の一端を統計データで明らかにしています。

使用データ：国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「平成20年度マンション総合調査結果」

016—管理組合役員就任への対応＜年齢別＞

- ・図014は、管理組合の役員への就任を依頼された際の対応を、年代別に見たものです。全体では「快く引き受ける」という積極的受諾派は23.3%、「順番が来たら引き受ける」、「なり手がないときはやむを得ず引き受ける」という消極的受諾派が合計54.8%で、区分所有者の78.1%の方が就任する対応となっています。
- ・これを年齢別で見ると、「快く引き受ける」方が最も多いのは50歳代で、逆に最も少ないのが30歳代となっています。50歳代は「引き受けない」という回答も1.4%と、最も少なくなっています。

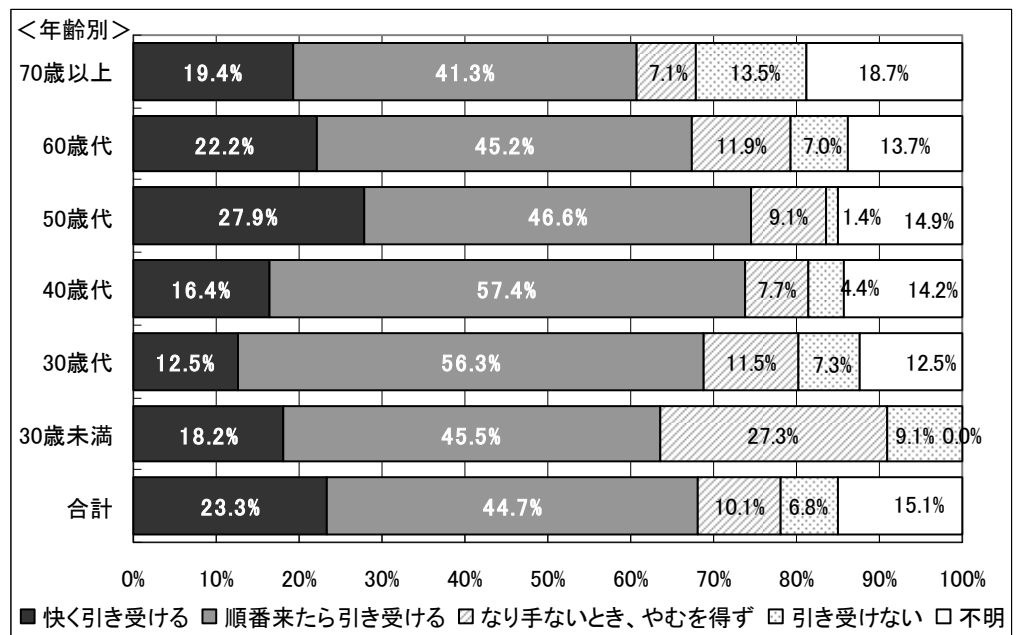


図014 管理組合役員就任への対応（年齢別）

017—管理組合役員就任への対応<入居時維持管理考慮別>

- ・マンション選定時における入居後の共用部の維持管理に対する考慮の程度別に、同じ回答をクロス集計したところ、維持管理に対し「かなり考慮した」方では、「快く引き受ける」が27.2%と最も高くなっています。ただし、「引き受けない」とする方も9.8%に上ります。
- ・一方、「なり手がいないときは、やむを得ず引き受ける」までの「役員就任を許容」される方は、維持管理への考慮の程度の差がなく、4分の3以上の割合となっています。

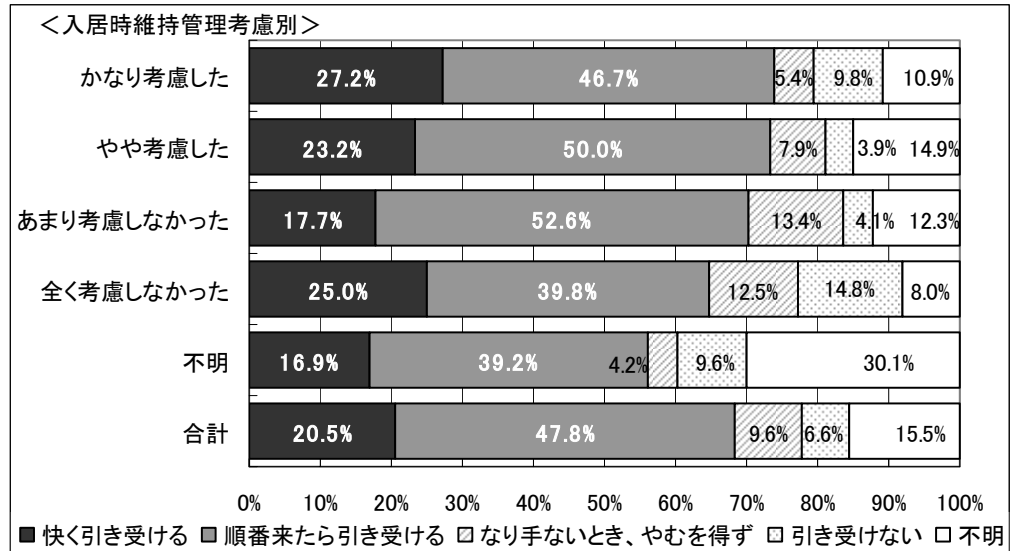


図015 管理組合役員就任への対応（入居時維持管理考慮別）

018—管理組合役員就任への対応<規約の認知程度別>

- ・次に、現在の管理規約の認知程度別にクロス集計した結果では、「よく知っている」と「大体知っている」方では、いずれもほぼ80%の方が「なり手がいないときは、やむを得ず引き受ける」までの「役員就任を許容」する対応となりました。
- ・一方、「規約がない・不明」とされる方では、「役員就任を許容」する対応が54.3%と大きく減少しています。
- ・なお、このデータでは役員の中でも最もなり手がいない「理事長」就任への対応は明らかではありません。あくまで推測ですが、これまで見てきた数値は大きく減少するのではないのでしょうか。

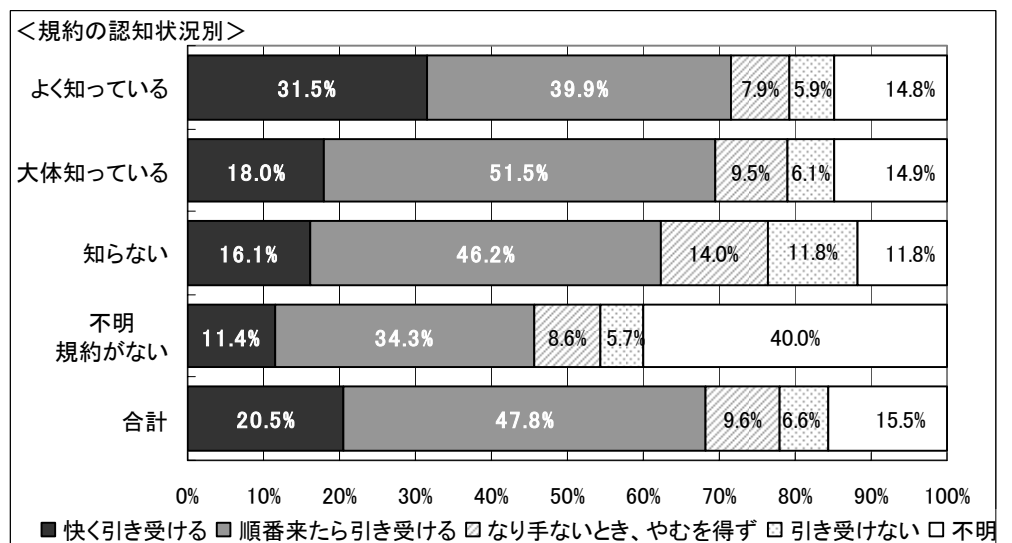


図016 管理組合役員就任への対応（管理組合規約の認知程度別）

今回の用語解説は前回に引続き管理組合に関して取り上げ、その業務についてご説明します。管理組合の業務範囲はあまりに広くその説明はたいへん難しいのですが、私なりにまとめてみました。

一般的に管理組合の業務とは、「区分所有者の利益を増進し、良好な住環境を維持するために、敷地、建物及び附属施設の管理を行うこと」を指しますが、そのために「区分所有者の利害を調整し、団体としての意思を決定し、決定事項を執行するために必要な各種の事務を処理すること」になります。乱暴なまとめ方で恐縮ですが、「マンション全体における建物とそこに住まう区分所有者等に係る全ての業務」が、管理組合の業務と言っても差し支え無いでしょう。それでは、区分所有法、標準管理規約に基づいて、管理組合の業務について解説します。

区分所有法第3条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」とあります。この3条は、先々月でも先月号でも引用しましたが、とても大切な条文です。なぜならば管理組合は、この区分所有法に基づいて管理規約を定めることになるからです。第3条の文章をわかりやすく意識すると「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために管理組合を構成し、敷地及び共用部分の取扱いについてのルール（管理規約）を区分所有者の集会（総会）によって決議し、あわせて、管理者（管理組合理事長）及び役員を選任します。」となります。そして管理者である理事長は、管理組合の執行機関として管理組合規約及び集会の決議に基づいて、必要な手だてを講じることになります。

管理組合の業務内容については、各マンションの実情に応じた管理規約に定められていると思われませんが、標準管理規約（単棟型）では以下のように規定しています。

（管理組合の業務）

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

第32条は全部で17項目からなります。ゴミの処理からマンションの建替え合意形成まで「ずいぶん具体的かつ細かく規定している」印象を受けますが、マンションが良好な住環境を維持するために必要不可欠な業務ばかりです。一つ一つの項目について解説を行いたいのですが、とても紙面が足りません。説明が中途半端な感が否めませんので、特に重要と思われるものについては、改めて用語説明を行う機会があればと思います。なお、標準管理規約では、第32条以外にも多くの管理組合業務が規定されています。これも乱暴なまとめ方ですが、「管理組合は、～」から始まる条文は、ほとんどが管理組合の業務についてのものです。

最後に実務の執行について解説します。上記の標準管理規約32条のとおり、業務を行うのは「管理組合」ですが、現実的には管理組合員の中から選出される役員により組織される「理事会」が、業務の執行を行うことが一般的です。